

マイホームの登記は贈与税に要注意!

今年、マイホームを購入しました。
 将来の相続対策も考えて2分の1を妻(専業主婦)の名義としました。
 知人から、私から妻への贈与になると聞いて不安になりました。
 贈与とされない方法があれば、教えてください。



■夫婦共有名義は贈与の恐れあり

マイホームを購入するときに、夫婦で2分の1ずつの名義(持ち分登記)にするケースがよくあります。「奥様に頼まれて」「知り合いの人からのアドバイスで」「相続対策を考えて」などが理由のようです。

夫婦共稼ぎで、各自分の預貯金、収入からのローン返済で、2分の1相当をまかなっているのなら問題はありません。しかし、奥様が専業主婦で、預貯金があまりない場合は、ご主人から奥様への贈与の問題が生じます。

■贈与税の取扱い

贈与税の取扱いは、次のようになっています。

「(資金を出していない)他人の名義で新たに不動産を取得した場合においては、原則として贈与として取扱うものとする」

つまり、資金を出していない奥様の名義を入れると、奥様がその分を取得したことになり、ご主人から奥様への不動産の贈与になるということです。

たとえば、5,000万円のマイホームを、ご主人が頭金と借入金いづれも100%負担で取得したとします。その名義をご主人と奥様1/2ずつとしてしまうと、ご主人から奥様へ2,500万円(5,000万円×1/2)の贈与となり、贈与税は970万円にもなります。

「そんなことは、税務署にわからないだろう」と思う人がいるかもしれませんが、不動産の登記の情報は、すべて登記所から税務署へ通知が行くシステムになっています。だれがどんな不動産を取得したかの情報は、すべて税務署はわかっているのです。

■奥様名義への対応

それでは、うっかり奥様の名義を入れてしまった場合、どう対応すればよいのでしょうか? 税務の取扱いは、次のようになっています。

「その不動産の名義人となった人が、その事実を知らずに、その不動産から収益を得ていない場合」「その不動産の登記が、誤りまたは軽率にされたものである場合」…このような場合は、登記の

名義を取得した人に戻せば、贈与とは取り扱わない、とされています。

「うっかりミスであれば、名義を直せば贈与とはしませんよ」ということです。したがって、すみやかに名義をご主人100%に戻すのがよいでしょう。

■贈与税の配偶者控除

合法的に奥様にマイホームの一部をあげたい人には、「贈与税の配偶者控除」の適用をすることがお勧めです。結婚して20年以上の場合、マイホーム、またはマイホームの取得資金のうち2,000万円までの部分は、贈与しても贈与税はかからない、という規定です(図参照)。2,000万円にさらに、基礎控除の110万円を加えると、2,110万円まで贈与税がかかりません。

必要な資料を添付して、翌年3月15日までに、確定申告を行う必要があります。登録免許税と不動産取得税がかかりますが、奥様に喜んでもらえ、将来の相続税を節税することもできます。

●贈与税の配偶者控除

マイホームまたはマイホームの取得資金を贈与

